

Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 66

Mkktmk 20.11.2024 § 51

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308

Muhoksen kunnan kaavoitusta ja maankäyttöä ohjaa Muhoksen kunnan strategia ja Muhoksen kunnan maankäyttöohjelma (kvalt. 27.3.2023 §16). Maankäyttöohjelmassa on määritelty kunnan maapoliittiset tavoitteet ja asetetaan keinot tavoitteiden toteuttamiseksi.

Maankäyttöohjelman strategisina tavoitteina on mm. toimiva, taloudellinen ja kestävä yhdyskuntarakenne ja monipuolinen asuntotarjonta ja yritys ympäristön kehittäminen. Tavoitteen saavuttamiseksi Muhoksen kunnassa on pyritty etsimään Kirkonkylän taajamaan kerrostalo- ja yritystoimintaan soveltuvia ja kehitettäviä alueita.

Muhoksen kunta omistaa taajaman ydinalueella, Jussilantien varrella, Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 66 tontin, kaavamerkintä AK ja viereisen puistoalueen, kaavamerkintä VL. Korttelissa 66 sijaitsee tällä hetkellä kunnan omistama kaksi kerroksinen asuin- ja liiketiloja sisältävä rakennus. Tontin mahdollinen lisä- ja täydennysrakentamisen edellyttää asemakaavallista tarkastelua.

Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostaloasuntojen ja liiketoimintaan soveltuvien tilojen rakentaminen Muhoksen keskustajamaan.

Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm:ltä 15.11.2024 ja kaavoittavan alueen alustava raja- ja osallistumissuunnitelma pvm:ltä 15.11.2024 on oheismateriaalina ja esitellään kokouksessa.

Kaavoituksen käynnistämisestä päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että Muhoksen kunta käynnistää Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 muutoksen laadinnan alustavan rajauksen mukaisella alueella, hyväksyy kaavan laadintaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS pvm:ltä 15.11.2024 ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Kaavan vireilletulosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla, tervareittilehdessä ja kirjeellä kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyä puheenjohtaja Veli-Jaakko Keränen ilmoitti olevansa asiassa esteellinen (intressijävi, viereisen kiinteistön As Oy:n hallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta klo 17.30. Puheenjohtajana asiakohdassa toimi varapuheenjohtaja Jarkko Hoppo.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan päätöksenteon jälkeen

Veli-Jaakko Keränen palasi kokoukseen klo 17.32.

Khall 09.12.2024 § 330

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinnio
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan esityksen.
Käsittely	Toimialajohtaja Mikko Kari selosti asiaa.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Mkktmk 26.02.2025 § 7

Valmistelija	tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308 Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutosluonnos korttelissa 66 ja kaavaselostus ovat valmistuneet ja päivätty 26.2.2025. Asemakaavaluonnoksessa kortteliin 66 on suunniteltu kaksi asuin- ja liikerakennusten tonttia. Tontille 3 on annettu rakennusoikeutta 2800 kerrosneliömetriä, ja sille saa rakentaa korkeintaan nelikerroksisia rakennuksia. Tontin 4 rakennusoikeus on 1500 kerrosneliömetriä ja rakennukset saavat olla korkeintaan kolmikerroksisia. Molempien tonttien pohjoisreunassa kulkee jalankululle varattu alueen osa, johon Jussilantien puoleiset rakennukset tulee rakentaa kiinni. Asemakaavaluonnos, kaavaan liittyvä selostus ja tontin käyttöluonnos pvm:ltä 26.2.2025 on esityslistan liitteenä. Kaavan laatija arkkitehti Satu Fors Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä on kutsuttu kokoukseen esittelemään asiaa. Asemakaavaluonnoksen hyväksymisestä ja nähtävileasettamisesta päättäminen kuuluu maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan toimivaltaan. Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyä puheenjohtaja Veli-Jaakko Keränen ilmoitti olevansa asiassa esteellinen (intressijäävi, viereisen kiinteistön As Oy:n hallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta klo 16.49. Puheenjohtajana asiakohdassa toimi varapuheenjohtaja Jarkko Hoppo. Heidi Pöykiö poistui kokouksesta klo 16.49.
Esittelijä	tekninen johtaja Mikko Kari
Päätösesitys	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyy Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutosluonnoksen korttelissa 66 pvm:ltä 26.2.2025, asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää kaavaluonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla, Tervareitti -lehdessä ja kirjeellä kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.
Käsittely	Satu Forss Lukkaroinen Oy:stä selosti asiaa toimikunnalle.

Päätös Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan päätöksenteon jälkeen Veli-Jaakko Keränen palasi kokoukseen klo 17.00.

Mkktmk 21.05.2025 § 17

Valmistelija tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308

Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutosluonnos korttelissa 66 pvm:ltä 26.02.2025 on pidetty julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) ajalla 4.3.2025-10.4.2025. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 4.3.2025 kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla, 6.3.2025 ilmestyneessä Tervareitti - lehdessä ja kirjeellä kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.

Valmisteluvaiheessa saatiin viisi lausuntoa ja ei yhtään mielipiteitä. Saadut lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaava-aineistoon on tehty seuraavat muu-tokset:

- Happamia sulfaattimaita koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty selvityksen tulosten perusteella. Selvitys on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi ja sen tulokset tiivistetty kaa-vaselostukseen.
- Kaavakartalle on lisätty rakentamisen laatua ohjaava yleismääräys.

Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutosehdotus korttelissa 16 on valmistunut ja päivätty 21.5.2025.

Kaavaehdotuksella kortteliin 66 on muodostettu kaksi tonttia asuin- ja liikerakentamiselle, tontit 2 ja 3. Tontille 2 on muodostuu rakennusoikeutta 1500 kerrosneliömetriä ja sille saa rakentaa korkeintaan kolmekerroksisia rakennuksia. Tontin 3 rakennusoikeus on 2800 kerrosneliömetriä ja rakennukset saavat olla korkeintaan nelikerroksisia.

Kaavan laatija arkkitehti Satu Fors Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä on kutsuttu kokoukseen esittelemään asiaa.

Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä ja julkisesti nähtäville asettamisesta päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Asemakaavaehdotuskartta pvm:ltä 21.5.2025, kaavaan liittyvä asemakaavaselostus ja kaavan laatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen esitellään kokouksessa.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutosehdotuksen korttelissa 66 pvm:ltä 21.5.2025 ja asettaa sen alueidenkäyttölain 65§ mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet -sivuilla ja Tervareittilehdessä ja erillisellä kirjeellä kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille

Päätös Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Khall 27.05.2025 § 160

Esittelijä kunnanjohtaja Kimmo Hinno

Päätösesitys Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan esityksen.

Käsittely Kunnanhallituksen 1. varapuheenjohtaja Veli-Jaakko Keränen ilmoitti olevansa asiassa esteellinen (intressijäävi, viereisen kiinteistön As Oy:n hallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta klo 19.38.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Päätöksenteon jälkeen Keränen palasi kokoukseen.

Mkktmk 20.08.2025 § 24

Valmistelija tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308

Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 66 (Jussilantie)

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.6.–11.7.2025 välisen ajan kunnanviraston asiointipisteessä ja kunnan internetsivuilla.

Nähtävilläolonaikana osallisilla ja kuntalaisilla on ollut mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Nähtävilläolosta on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla, internet -sivuilla ja 12.6.2025 ilmestyneessä Tervareittilehdessä ja erillisellä kirjeellä kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana ei saatu lausuntoja tai muistutuksia. Pohjois-Pohjan-maan ELY-keskus ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta ja Pohjois-Pohjan-maan pelastuslaitos ilmoitti, että heillä ei ole lisättävää valmisteluvaiheessa annettuun lausuntoon. Kaavaehdotukseen pvm:ltä 21.5.2025 ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan hyväksymisestä päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan.

Esittelijä tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutoksen korttelissa 66 hyväksymistä. Kaavakartta ja siihen liittyvä selostus on päivätty 21.5.2025.

Päätös Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Khall 08.09.2025 § 221

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinno
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan esityksen.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Valt 29.09.2025 § 72 390/10.02.03/2024	
Päätösesitys	Kunnanhallitus esittää valtuustolle Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutoksen korttelissa 66 hyväksymistä. Kaavakartta ja siihen liittyvä selostus on päivätty 21.5.2025.
Käsittely	Maankäyttöinsinööri Ulla-Maija Karjalainen selosti asiaa.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.